

深耕老城更新 办好民生实事

哈尔滨推动老房“自主更新、原拆原建”

8月14日上午,黑龙江省哈尔滨市南岗区汉阳街52号院内,随着破碎锤落下第一锤,这栋1977年建成的五层老楼正式启动拆除。

围挡外,62岁的居民乔晓梅举着手机记录。镜头里的老楼,装着她几十年的生活,也装着不少烦恼:顶楼雨季漏水像“水帘洞”,老式下水管错位堵塞,一、二楼时常返水;整栋楼没有独立排烟道,“一楼谁家炒个辣椒,五楼都呛得开不了门”。

作为目前全省单体规模最大的“自主更新、原拆原建”项目,汉阳街52号共涉及85户居民,两个月实现100%签约。

改造后楼栋将加装电梯、配齐独立厨卫,供暖、燃气、排水管线全面升级,所有人不用迁户口、不用告别熟悉的菜市场与老邻居。



拼版照片:上图为8月14日拍摄的哈尔滨市南岗区汉阳街52号危旧住宅拆除前的楼体;下图为现场展示的汉阳街52号“自主更新、原拆原建”项目设计效果模型。

新华社发



8月14日上午,黑龙江省哈尔滨市南岗区汉阳街52号院内,破碎锤落下第一锤。

螺蛳壳里做道场

位于哈尔滨市南岗区的汉阳街52号楼始建于1977年,为五层砖混单体居民楼,共4个单元、84套房屋、85户居民,改造前建筑面积3827平方米。2023年12月,该楼被鉴定为C级危房。由于建成年代久远,顶层裂缝透光、底层下水时常堵塞反水,整栋楼没有天然气。

“从墙缝能看到天空。”居民刘女士告诉记者,楼房被鉴定为危房后,85户居民多年来一直忧心居住安全。

过去,有两户居民各住约17平方米的老式公产房,却共用一间厨房。设计人员利用楼内原有门洞重新调整空间,让两家分别拥有独立厨房;一楼居民担心原有临街开门不能保留,方案又根据实际予以保留。

“有点像‘螺蛳壳里做道场’,得下‘绣花’功夫。”哈尔滨市住房和城乡建设局建筑质量安全监管处副处长单海波说。汉阳街52号楼体占地几乎没有扩大,却要在有限空间里完成功能重塑:给五层老楼加装电梯,让每户都有独立厨卫,补齐上下水、燃气、保温等所有短板,每一处空间都要反复测算。小到管线排布、窗扇开合方向,大到户型调整、电梯井位置,都要跟居民逐户商量。“绣花”绣的是方寸空间,针脚落下的,却是居民今后几十年的柴米油盐。

“最初听说要自己掏钱建房,好多人都转不过弯。”哈尔滨市通达街道西大桥社区书记邢丽红记得,攻坚第一步是先打消居民顾虑:临街一楼

原有门市开门保留,不影响小商户生计;建安成本明细全部上墙公示,钢筋、水泥、人工一笔笔算得透亮;针对唯一住房的居民,过渡期间里统筹调配拎包入住的周转房,还统一提供免费搬家服务。

街道、社区包楼入户,讲政策、答疑,帮居民一笔笔算清“安全账、经济账、环境账”。仅用两个月,85户居民全部签订委托代建协议。属地政府与各行业部门同向发力,推动项目从“同意”快进到“开拆”。

就在不久前,几公里外的道外区南和街,另一栋老楼已经率先启动这样的“自主更新、原拆原建”。

南和街112号院的老楼被鉴定为D级危房。7月18日,15户居民共同出资,拆掉这栋楼龄近90年的老楼,准备重新盖起带电梯、独立厨卫、供暖和燃气的新家。这也是黑龙江省首个由居民自主出资的危旧住房原拆原建试点。

把自己房子重新盖起来

过去不少居民习惯“等拆迁”,如今为何愿意自己出钱重新盖房?

今年2月,《哈尔滨市城镇危旧住宅房屋自主更新原拆原建工作指导意见(试行)》出台,明确居民自主决定是否更新、自筹建设资金、自主选择代建主体;政府则通过土地、规划、费用减免等政策降低成本。“居民主要花的是‘把自己房子重新盖起来’的钱,而不是重新买地、买一套商品房的钱。”哈尔滨市住房和城乡建设局副局长龚英杰说。

龚英杰以南和街项目为例介绍,居民主要承担约每平方米3200元的建安成本,换来的则是带电梯、独立厨卫、供暖和燃气的新家,而且居民还可全程参与户型设计、代建选择和工程监督。

改造后,楼栋总建筑面积将提升至4174平方米,每户面积约达40.6至52平方米。项目将全面优化居住功能,增设便民电梯、完善独立厨卫,升级供暖、燃气、给排水等配套设施。房屋预估价值也将从每平方米0.35万元提升至0.9万元。

南和街的15户居民有一个微信群,名字就叫“南和街112号”。老楼已经拆了,群没有散。因为大家知道,等新房盖好,他们就会回来。如今,汉阳街52号的85户居民也开始了这样的期盼。

该项目实现城市更新由政府单向推动向群众主动参与、自主共建的模式升级。下一步将从严从实抓好全过程监管,系统总结试点经验,以点带面扩大自主更新改造成效。

项目计划2027年6月1日完成验收。

在老城的方寸之间下足“绣花”功夫,让老房子焕新后更宜居,让老街坊继续多年老交情,这便是哈尔滨在城市更新中正在加快推动的危旧房改造“自主更新、原拆原建”实践。

用不了多久,在“南和街112号”“汉阳街52号”这样写了几十年的老地址,回迁的居民们将迎来新居里的新生活。

据新华社电



8月14日上午,哈尔滨市南岗区汉阳街52号正式启动拆除。



8月14日,哈尔滨市南岗区汉阳街52号现场展示的户型设计模型。

新华社发